

Beste lezer,

De donkere dagen voor Kerst zijn aangebroken. Niet alleen wordt het buiten vroeg donker, maar ook de bouw- en vastgoedsector heeft te maken met een somber vooruitzicht. Gelukkig is Kerst nabij en brengt het aanbreken van de kortste dag van het jaar het plezierig vooruitzicht van langere dagen, meer licht en mooier weer. Wat ons betreft geldt dit voor de bouw- en vastgoedsector eveneens!

In het laatste artikel van deze uitgave leest u waarom wij positief gestemd zijn over de toekomst. Houd dus nog even vol en kijk vooral vooruit naar de kansen die komend jaar gaat brengen!

Wij wensen u fijne feestdagen en een voorspoedig, gezond, ondernemend en duurzaam 2013!

Doris en Sean

Eerste plaats voor ENDIS Portiekflat Renovatie

Concept voor het revitaliseren van portieketagewoningen wint bij De Voorsprong

Hoe ziet de toekomst voor de honderdduizenden naoorlogse portieketagewoningen in Nederland eruit? Dat is de vraag die centraal stond bij de ontwikkeling van het renovatieconcept ENDIS Portiekflat Renovatie. Met het concept laat een multidisciplinair team zien wat de potentie is voor de toekomst van dit veelvoorkomende woningtype. De jury én het aanwezige publiek van de conceptenprijsvraag De Voorsprong waardeerden de geboekte resultaten en riepen het concept uit tot winnaar.



Anneke Vervoort neemt namens het team ENDIS Portiekflat Renovatie de prijs in ontvangst.
Foto: Energiesprong

De portieketagewoning van na de oorlog zit op dit moment in een midlife crisis. Het woningtype is ca. 60 jaar oud, terwijl het merendeel van deze woningen naar verwachting nog een zelfde periode in de voorraad zal blijven. Daarom is nu het juiste moment om de portieketagewoning klaar te maken voor een tweede leven. Het ENDIS team heeft daarvoor vernieuwende oplossingen ontwikkeld, waarbij innovatie, ketenintegratie en duurzaamheid leidend waren in de ontwikkeling. In een keten van 16 bedrijven met verschillende achtergronden in de bouwkolom zijn we samen aan de slag gegaan om met verschillende scenario's oplossingen te ontwikkelen voor het verbeteren van de portieketagecomplexen. Ook de opdrachtgever is in deze keten vertegenwoordigd, want je wilt uiteindelijk wel een oplossing ontwikkelen die aansluit bij de behoeften in de markt. WonenBregburg bracht met het portieketagecomplex 'Klaverweide' een casestudy in waarmee het ontwerpteam aan de slag kon.

Welke ambitie?

ENDIS staat voor EnergieNeutraal en Duurzaam in Staal. Daarmee was bij aanvang van het project al duidelijk dat de lat wat betreft energieprestatie en duurzaamheid hoog zou komen te liggen. Maar een ambitie bestaat niet alleen uit een energiebesparingsdoelstelling of het toepassen van duurzame materialen. Ook keuzes als de te huisvesten doelgroep, de levensduurverlenging van het complex en de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit horen bij een scherp gestelde ambitie. Om in een vroeg stadium van iedere opgave inzicht te krijgen in de gewenste ambities en de gevolgen wat betreft de te volgen aanpak, heeft het ENDIS team een ambitieschuifregelaar ontwikkeld. Door verschillende schuiven in deze regelaar te bewegen kan inzicht worden verkregen in welke maatregelen nodig zijn om de ambitie te behalen, wat ze kosten en – niet onbelangrijk – wat de maatregelen opleveren. Het ENDIS Portiekflat Renovatie concept is daarmee niet alleen een technische ontwikkeling, maar helpt ook om vroegtijdig duidelijkheid te scheppen over wat er mogelijk is.

Download de publicatie van ENDIS Portiekflat Renovatie

Het ENDIS Portiekflat Renovatie team heeft een uitgebreide publicatie geschreven over het concept en de ontwikkeling ervan. Hier vindt u meer informatie over de ambitieschuifregelaar, de ontwikkelde renovatiescenario's en de technische innovaties die ENDIS Portiekflat Renovatie onderscheiden van een traditioneel renovatieplan. Download de publicatie op www.endis.nl

Van basisaanpak tot optoppen

Niet voor ieder portieketagecomplex is eenzelfde aanpak weggelegd. Daarom zijn binnen het ENDIS concept verschillende scenario's ontwikkeld. De basis wordt gevormd door het isoleren van de buitenschil en het toepassen van een gezond ventilatiesysteem. Daarmee wordt een energielabel 'A' behaald en wordt het gasverbruik ongeveer gehalveerd. Daar waar een stap meer mogelijk is, worden de appartementen voorzien van een lage temperatuur vloerverwarming. Deze manier van verwarmen zorgt voor minder last van burengeluid en biedt bovendien optimale keuzevrijheid voor de toe te passen energiebron voor verwarming. Tevens is het mogelijk om een nieuwe leidingschacht te plaatsen aan de buitenzijde van het complex. Deze is modulair van opbouw en kan vrijwel geheel worden

UP-TO-DATE 8

geprefabriceerd. De leidingschacht biedt niet alleen ruimte voor verticaal transport van water, lucht, elektriciteit en warmte, maar kan ook plaats bieden aan individuele CV-ketels of warmtepompen. Door de flexibele opbouw van de verticale leidingschacht kunnen de gerenoveerde woningen gedurende hun restlevensduur op verschillende energiebronnen worden aangesloten, waardoor gedurende de exploitatie steeds voor de meest optimale duurzame energiebron kan worden gekozen!

De leidingschacht heeft een tweede belangrijke functie wanneer er wordt gekozen om het complex op te toppen. Ook het toevoegen van een extra verdieping is namelijk mogelijk binnen het ENDIS concept. In dat geval wordt het complex voorzien van liften zodat alle woningen gemakkelijker te ontsluiten zijn en daardoor levensloopbestendig worden. De leidingschacht verschaft dan de extra stabiliteit die het complex nodig heeft wanneer een extra verdieping wordt toegevoegd. Dit is één van de resultaten die geboekt zijn door als integraal ontwerpteam samen te werken. Geheel binnen de uitgangspunten en ambities van het ENDIS gedachtegoed kunnen de toe te voegen woningen energieneutraal worden uitgevoerd, waarbij PV panelen op het dak voorzien in het totale elektriciteitsverbruik van de optopwoningen.

ENDIS op voorsprong

Tijdens de prijsuitreiking van de manifestatie De Voorsprong op 22 november sprak de jury haar waardering uit voor ENDIS Portiekflat Renovatie. Het concept kreeg maar liefst vijftig van de honderd te verdelen punten en kwam daarmee ver op voorsprong ten opzichte van de andere vier genomineerde concepten. Het vernieuwende idee, het samenwerkingsproces en het feit dat de focus ligt op portieketagewoningen vond de jury de belangrijkste pluspunten van ENDIS Portiekflat Renovatie. Ook het publiek wist het ENDIS concept het meeste te waarderen, met een eerste plaats als resultaat. Het ENDIS team heeft daarmee € 20.000 gewonnen om het concept verder te professionaliseren.

Als SlimRenoveren zijn we trots dat we hebben mogen meewerken aan de ontwikkeling van ENDIS Portiekflat Renovatie. Benieuwd wat wij hebben bijgedragen in de ontwikkeling van het concept? U leest het in ons [portfolio](#).

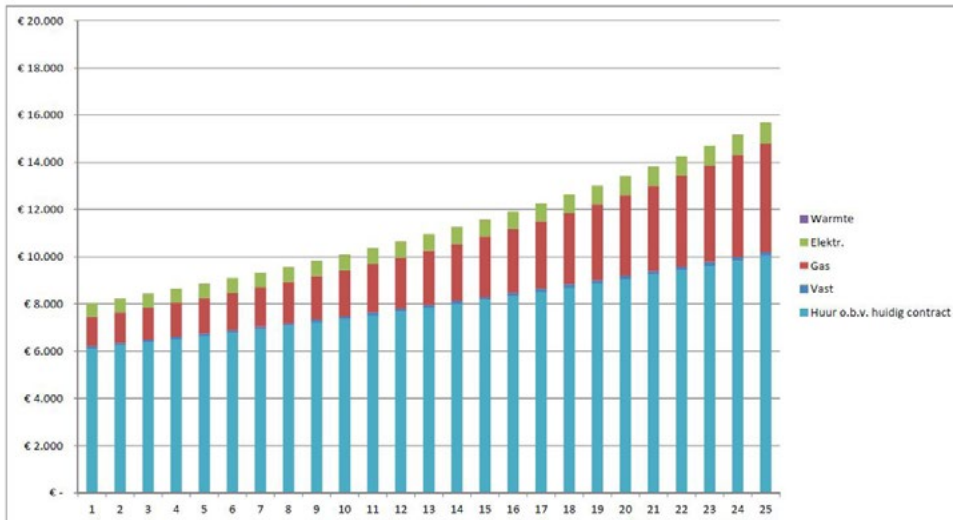
Draaien aan de knoppen met de nieuwe SlimRenoveren rekentool

Good onderhoud of grondig renoveren: wat kost het en wat levert het op?

Wat mag een renovatie naar label 'A' kosten? Wat maakt een huurder de komende 25 jaar aan het energiebedrijf over? Welk budget levert dit op voor het schrappen van de energierekening? Wat is de bedrijfswaarde van een complex voor en na woningverbetering? Het zijn zomaar wat vragen waar je als beheerder of ontwikkelende bouwer graag antwoorden op krijgt.

In de afgelopen maanden hebben wij gewerkt aan een rekenmodel voor het integraal doorrekenen van een woningexploitatie. Daarin wordt duidelijk welke kasstromen gedurende de exploitatie plaatsvinden en hoe deze kasstromen beïnvloed worden door variabelen als gewenst rendement, energieprijzen, WWS-punten en WOZ-waarde. Het rekenmodel brengt niet alleen de kasstromen voor de verhuurder in beeld, maar laat ook zien hoe de totale woonlasten voor de huurder zich ontwikkelen gedurende de exploitatie. Daarmee wordt in één oogopslag duidelijk wat het gevolg is van energetische verbeteringen voor de lange termijn portemonnee van de huurder en welke waarde de maatregelen opleveren voor de verhuurder.

Woonlasten huidige situatie in beeld, gemiddeld scenario, jaar 0-25



Meer inzicht voor marktpartijen

Steeds meer opdrachtgevers vragen de bouwkolom om een integrale oplossing in plaats van een laagste prijs voor een vooraf gespecificeerd ontwerp. Daarom is het voor de aanbieders van het grootste belang om de benodigde aanvangsinvestering, exploitatiekosten en de te realiseren bedrijfswaarde met elkaar in evenwicht te brengen en de total cost of ownership zo laag mogelijk te houden. Met de rekentool kunnen al deze kasstromen worden ingevoerd en kan eenvoudig in beeld worden gebracht welke veranderingen in de exploitatie een gunstig effect hebben en welke maatregelen ongunstig uitpakken. Dit 'draaien aan de knoppen' geeft in een vroeg stadium essentiële inzichten over de financiële kant van de planvorming.

Wat mag onze ambitie kosten?

Ook voor verhuurders biedt de tool toegevoegde waarde. We hebben de rekentool niet ontwikkeld met het doel de exploitatiemodellen die corporaties hanteren te vervangen. Het doorrekenen van maatregelen en exploitaties is immers een kerntaak van de financiële afdeling. Wel is de rekentool een middel om te oriënteren op alternatieven. Omdat ook de woonlasten voor de huurder meteen worden doorgerekend, wordt snel inzichtelijk welke maatregelen bijdragen aan een betere betaalbaarheid gedurende de gehele exploitatie. De tool biedt bovendien de mogelijkheid om twee exploitaties met elkaar te vergelijken zodat snel kan worden geschetst wat bijvoorbeeld de sprong naar label 'B' mag kosten ten opzichte van een scenario waarin de woning alleen wordt onderhouden. Dat gegeven biedt weer mogelijkheden om in een uitvraag op zoek te gaan naar het beste renovatievoorstel bij een gegeven budget. Zo kan de markt worden uitgedaagd met een duidelijke opdracht. Wie biedt de beste oplossing voor een labelstap naar label 'A' en een verlenging van de exploitatieduur met veertig jaar tegen een investering van maximaal € 45.000 per woning?

Kennismaken met de rekentool?

Wilt u meer weten over wat u kunt met onze nieuwe rekentool? Wij hebben een voorbeeldrapportage opgesteld die we graag met u doornemen. Bel of mail ons voor een afspraak!

Bewoner centraal, slim faseren en een innovatieve procesaanpak voor WonenBreborg

SlimRenoveren begeleidt bij voorbereiding groot onderhoud in de Bredase wijk Heuvel

Drie straten in de Bredase wijk Heuvel zijn toe aan een opknappbeurt. WonenBreborg gaat daarom in de zomer van 2013 starten met groot onderhoud aan dit complex, waarbij de ambitie is om naast onderhoud aan de woningen ook verbeteringen aan te brengen en energiebesparende maatregelen te nemen. Daarbij kiest WonenBreborg voor een andere aanpak dan normaal gesproken bij groot onderhoud het geval is. In een eerder traject heeft SlimRenoveren met WonenBreborg drie speerpunten geformuleerd die nu leidend zijn in de aanpak.



Speerpunt 1: Bewoner centraal

Een van de aspecten die WonenBreborg anders aanpakt, is de wijze waarop de bewoners in het planvormingsproces worden betrokken. Nog voor het maken van concrete plannen zijn de bewoners per straat in drie bewonersavonden bij elkaar geroepen om als ervaringsdeskundigen aan te geven hoe zij hun woningen en woonomgeving ervaren en welke verbeteringen zij graag in het groot onderhoud gerealiseerd zien. Naast de

huurders van WonenBreborg zijn ook de particuliere woningeigenaren uit het complex uitgenodigd om deel te nemen in het planvormingsproces en te kijken welke maatregelen van het groot onderhoud zij ook bij hun eigen woningen kunnen laten uitvoeren. De drie bewonersavonden zijn inmiddels achter de rug en hebben veel informatie opgeleverd over welke aandachtspunten WonenBreborg zeker moet meenemen bij het maken van de plannen. Vervolgens worden de bewoners verder betrokken in het project door hen onder andere mee te laten beslissen in de keuze van de uitvoeringspartijen.

Speerpunt 2: Slim faseren

Een tweede aspect heeft te maken met de lange termijn toekomst van het complex. Omdat het een gemengd complex is met huurders en particuliere eigenaren en bovendien de bewoners doorgaans lang in het complex wonen, is WonenBreborg van plan de woningen nog een flink aantal jaren in de voorraad te houden. Daarom bekijken we samen met WonenBreborg en marktpartijen hoe we het groot onderhoud zo kunnen inrichten dat optimaal wordt aangesloten op de verschillende levensduurcycli van de bouwdeelen en dat de maatregelen die nu worden genomen toekomstige verbeteringen niet in de weg staan. Zo kan het complex stap voor stap verbeterd worden naar het gewenste kwaliteitsniveau van dat moment en hoeft niet in één keer een grote en dure verbeterslag te worden gemaakt. Daarnaast wordt onderzocht of bepaalde maatregelen op een vraaggestuurde basis aangeboden kunnen worden, zodat bewoners gedurende de exploitatie zelf kunnen bepalen of, en wanneer bepaalde maatregelen worden uitgevoerd.

Speerpunt 3: Innovatieve procesaanpak

Tot slot gaat WonenBreborg de selectie van de uitvoeringspartijen op een andere manier inrichten, waarbij niet uitsluitend de laagste prijs centraal staat, maar marktpartijen worden uitgedaagd hun kennis, ervaring en creativiteit in te zetten om tot een optimaal plan te komen. Daarbij wordt uiteraard ook gelet op de wijze waarop de uitvoeringsteams het proces inrichten om de overlast tijdens de werkzaamheden zo beperkt mogelijk te houden en daarover duidelijke afspraken te maken met de bewoners. Begin 2013 wordt duidelijk hoe WonenBreborg deze uitvraag vorm gaat geven en kan het selectieproces starten.

Wat brengt 2013 na een turbulent 2012?

De handrem erop, of goed vooruitkijken naar een nieuw perspectief voor de bouw?

Begin 2012 brachten wij u 'Onze droom van 2012', waarin we in tien punten aangaven hoe het jaar zou kunnen verlopen bij een daadkrachtig optreden van alle stakeholders. Met het einde van 2012 in zicht kunnen we concluderen dat de bouw- en vastgoedmarkt zich volop heeft ontwikkeld, maar niet altijd in de gewenste richting. Het jaar 2012 zal de bouwboeken ingaan als een turbulent jaar waarin de crisis in de sector flink om zich heen heeft gegrepen. Als één ding dit jaar duidelijk is geworden dan is het dat de bouw- en vastgoedsector niet meer vooruit kan kijken op de manieren die voor de crisis gemeengoed waren.

De voorspellingen voor 2013 zijn somber. De excessen bij enkele corporaties hebben de gehele sector in een slecht daglicht gesteld en zorgen bovendien voor flinke kostenposten voor hun collega-corporaties om de boel financieel overeind te houden. Vervolgens presenteert het nieuwe kabinet een beleid dat het voor veel corporaties onmogelijk lijkt te maken om nog te investeren in nieuwbouw en bovendien de uitgaven voor onderhoud en woningverbetering sterk onder druk

zet. Waar de sociale huursector voor de bouwbedrijven jarenlang een stabiele factor was, valt deze nu grotendeels weg met slechte vooruitzichten tot gevolg.

Toch houdt een aanzienlijk deel van de woningvoorraad het niet lang uit zonder dat hierin geïnvesteerd wordt. Stijgende woonlasten, vergrijzing en krimp zorgen voor een enorme aanpassingsbehoefte in de bestaande voorraad. Wachten tot de kozijnen van ellende uit de gevel vallen is geen optie. De komende jaren zullen daarom in het teken staan van meer voor elkaar krijgen voor minder geld. En daar worden wij voorzichtig positiever. Want hoewel deze opgave lijkt af te stevenen op bezuinigen met behulp van een flinke kaasschaaf, zien wij andere mogelijkheden. Doorgaan op de oude manier kan niet langer meer, maar wanneer vraag en aanbod beide veranderen, valt er nog een hele wereld te winnen. Een wereld waarin beheerders voor hun vastgoedportefeuille een gezonde businesscase kunnen realiseren en ook de bouwkolom een gezond rendement kan behalen. Het perspectief van 20% meer budget realiseren door een andere manier van vragen en minstens 20%

lagere bouwkosten door het anders inrichten van de bouwkolom lonkt. Maar om deze 40% winst in het proces te boeken, zullen we wel een hobbel moeten nemen en moeten leren op een andere manier te gaan samenwerken. Vertrouwen in plaats van wantrouwen. Integraal aanbod door samenwerkende ketens in plaats van optelmaatregelen door gelegenheidscombinaties die niet op elkaar zijn ingespeeld. En sturen op kansen en lange termijn in plaats van korte termijn risico's mijden. De handrem aantrekken is een logische reactie, maar goed vooruitkijken en de boel laten rollen is wat we voor de lange termijn nodig hebben. Als iedereen de handrem erop zet, ontstaat er immers een verkeerschaos die ervoor zorgt dat alles stagneert en niemand nog vooruit komt.

Onze missie voor 2013? Samen met de gehele sector de schouders eronder om te bewijzen dat nieuwe manieren van vragen en aanbieden werken. Andere keuzes in Den Haag zouden daar enorm bij kunnen helpen en we hopen dan ook dat het geluid uit de bouwkolom in Den Haag gehoord gaat worden. Maar wachten tot het zover is doen we bewust niet. Doet u met ons mee?

Tweets van de maand

<http://www.twitter.com/slimrenoveren>:
531 Tweets, 987 Followers

23 juli: SlimRenoveren

#TaskforceCO2 concludeert terecht: focus bestaande voorraad ligt teveel bij labelsprong, te weinig bij integrale kwaliteit! #Slim #Renoveren

30 augustus: SlimRenoveren

Wederom een afstudeerder door #slimrenoveren succesvol naar de finish begeleid, gefeliciteerd Lennaert met je mooie resultaat @HU_Utrecht!!

13 september: Rendatweet

#Energiebesparing De Kroeven na 1 jaar 75 %: beloften worden waargemaakt. Lees het op renda > <http://bit.ly/SH8xqL> @AlleeWonen

25 oktober: SlimRenoveren

Duidelijk verhaal van @BasSievers op #Renda over #GeneratieY: <http://bit.ly/WKB282> Nu de kans om 2 'Y'ers' te matchen: <http://bit.ly/R2w28Q>

7 november: SlimRenoveren

En daarom hebben we dus BIM! pic. twitter.com/I0WhLSMg

11 december: Carlo Muller

Zouden ze in Den Haag luisteren naar de goede ideeën van Hugo Priemus? <http://bit.ly/TNtZWL> #verhuurdersheffing